

Betænkning

over forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter.

(Afgivet af boligudvalget den 27. april 1973).

Udvalget har i en række møder gennemgået lovforslaget og haft samråd med boligministeren, der tillige skriftligt har besvaret en række spørgsmål.

Der er i udvalget modtaget en deputation fra Bygge-Societetet for Danmark. Udvalget har endvidere modtaget skriftlige henvendelser fra Realkreditrådet, Boligselskabernes Landsforening samt Fællesrådet for danske Tjenestemand- og Funktionærorganisationer.

Under udvalgets arbejde med lovforslaget er spørgsmålet om at udvide forslaget til også at omfatte ejerlejligheder blevet drøftet. Udvalget har endvidere i særlig grad beskæftiget sig med problemerne vedrørende prioriteringsmuligheder i forbindelse med om- og tilbygninger, ligesom udvalget har behandlet de regler, der vedrører långivning i ejendomme, der anvendes til flere formål.

Boligministeren har i tilknytning til den drøftelse, der i udvalget har været om ovennævnte spørgsmål, fremsat ændringsforslag om følgende: Adgang til at yde 20-årige lån i forbindelse med ejerskifte udvides til også at omfatte ejerlejligheder, adgang til i forbindelse med forbedringer at yde 20-årige lån. Der er endvidere fremsat ændringsforslag vedrørende den såkaldte „blandingsregel“, herunder overgangsbestemmelser og regler om medarbejderrepræsentation. Endelig udvides lånegrænsen for lån uden supplerende garanti til 80 pct. for private udlejningsejendomme. Ændringsforslagene, hvorom der i øvrigt henvises til de ledsagende bemærkninger, er tiltrådt af udvalget.

Med henblik på en præcisering af lovforslagets begreb „ejerskifte“ har boligministeren over for udvalget oplyst, at selv om det er et almindeligt vilkår i pantebreve, at

ekstraordinært ejerskifteafdrag ikke skal erlægges ved en ejendoms overgang til livsarvinger, må begrebet „ejerskifte“ i denne relation fortolkes således, at det også omfatter ejerskifte ved arv.

For at undgå en for snæver tidsfrist i forbindelse med belåning ved ejerskifte, bl. a. af hensyn til gennemførelsen af nødvendige forhandlinger med efterstående panthavere om rykning for optagelse af ejerskiftelån, har boligministeren over for udvalget tilkendegivet, at han intet har at indvende imod, at den i bemærkningerne til lovforslaget omtalte frist på 1/2 år forlænges til 1 år regnet fra ejendommens overdragelse.

Udvalget kan tiltræde det af boligministeren fremsatte forslag om bemyndigelse til boligministeren vedrørende fastsættelse af regler for udpegning af medarbejdere til institutternes bestyrelse under forudsætning af, at de nærmere regler for udpegnings af medarbejderrepræsentanter indarbejdes i loven ved en kommende revision.

Udvalget indstiller herefter lovforslaget til vedtagelse med de stillede ændringsforslag.

Ændringsforslag.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 1.

1) Nr. 1 affattes således:

„1. I § 6, stk. 1, indsættes efter 3. pkt. som nyt pkt.:

„De i instituttet ansatte har efter regler, der fastsættes af boligministeren, adgang til at udpege repræsentanter som medlemmer af bestyrelsen.““

2) Nr. 6 affattes således:

„6. I § 10 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

„Stk. 2. Lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje samt til private udlejningsejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.“

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

3) Efter nr. 7 indsættes som nye numre:

„01. I § 13, stk. 1, nr. 1, ændres „§ 10, stk. 2“ til: „§ 10, stk. 3“.

02. I § 13, stk. 1, nr. 6, ændres „§ 10, stk. 3“ til: „§ 10, stk. 4“.

4) Nr. 8 affattes således:

„8. I § 13, stk. 1, indsættes efter nr. 6 som nye numre:

„7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse.

8) 20 år for lån til forbedring af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 15 pct. af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse.“

Nr. 7 bliver herefter nr. 9.

5) Efter nr. 9 indsættes som nyt nummer:

„03. I § 14, stk. 1, nr. 1, ændres „§ 10, stk. 2“ til: „§ 10, stk. 3“.

6) I den under nr. 11 foreslåede ændring af § 16 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

„Stk. 5. Såfremt bygningens bruttoetageareal ikke overstiger 300 m² og mindst 75 pct. af arealet anvendes eller agtes anvendt til helårsbeboelse, kan ejendommen i sin helhed belånes efter reglerne for ejendomme til helårsbeboelse.“

Til § 2.

7) I § 2 ændres „1. april“ til „1. juni“.

8) I § 2 indsættes som nyt stykke:

„Stk. 2. Indtil udgangen af maj 1975 kan lån i ejendomme, der anvendes til flere for-

mål, jfr. § 1, nr. 11, ydes efter de hidtil gældende regler, såfremt låntageren godtgør, at han inden den 1. juni 1973 i henhold til bygge Lovgivningen havde ansøgt om byggetilladelse, foretaget anmeldelse af byggearbejdet til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet, modtaget endeligt tilsagn om ydelse af byggelån eller opnået godkendelse af projektforslag med henblik på byggearbejdets gennemførelse med offentlig støtte. Det samme gælder for låntagere i kommuner, hvor byggetilladelse eller anmeldelse ikke kræves, såfremt låntageren godtgør, at byggeriet var påbegyndt før den nævnte dato, eller at han havde modtaget endeligt tilsagn om ydelse af byggelån eller godkendelse af projektforslag som anført.“

Bemærkninger.

Til nr. 1.

Efter bemærkningerne til lovforslaget skal bestemmelserne om medarbejderrepræsentation i ledelsen tilstræbes tilrettelagt efter lignende retningslinjer, som måtte blive resultatet af overvejelserne om medarbejderrepræsentation i aktieselskaber, limiterede selskaber, sparekasser og forsikringsvirksomheder. Disse overvejelser, der sker i forbindelse med folketingets behandling af lovforslagene om aktieselskaber m. v. er endnu ikke tilendebragt, og nærværende ændringsforslag tager derfor sigte på at give boligministeren mulighed for at sikre medarbejderrepræsentation i realkreditinstitutterne tilrettelagt efter lignende retningslinjer som dem, der måtte komme til at gælde for bl. a. aktieselskaber og forsikringsselskaber.

Til nr. 2.

Ændringsforslaget udvider den foreslåede ophævelse af det hidtil gældende krav om, at lån til forhøjet lånegrænse kun kan ske mod særlig sikkerhed, til også at omfatte private udlejningsejendomme til helårsbeboelse.

Bl. a. på baggrund af, at skærpede regler om værdiansættelsen gør sig gældende også for så vidt angår disse ejendomme, skønnes den foreslåede ændring naturlig.

Til nr. 3.

Forslaget er en konsekvens af lovforslagets nr. 6.

Til nr. 4.

Ændringsforslaget tilsigter at lette gennemførelsen af rimelige forbedringer af ældre huse.

Da ejerlejligheder i alle andre relationer i loven sidestilles med parcel- og rækkehuse, og da det ikke kan afvises, at der for køberen af en ejerlejlighed kan være samme behov for den gunstigere omprioriteringsadgang, foreslås denne udvidet til også at omfatte ejerlejligheder.

Til nr. 5.

Forslaget er en konsekvens af lovforslagets nr. 6.

Til nr. 6.

Den foreslåede gunstigere „blandingsregel“ for disse små bebyggelser vil f. eks. omfatte tilfælde, hvor en handlende har butik eller en håndværker har værksted i en del af ejendommen.

I disse tilfælde taler ikke mindst de rent praktiske hensyn for en forenklet belåningsadgang.

Til nr. 7.

Ændringen af lovens ikrafttrædelsesdato fra 1. april 1973 til 1. juni 1973 er dikteret af praktiske grunde.

Til nr. 8.

For ikke at bringe forstyrrelse i finansieringsplanerne for byggeri, der er i gang eller umiddelbart foran påbegyndelse ved lovforslagets gennemførelse, er ikrafttrædelsen af de skærpede regler for belåning af ejendomme, der anvendes til flere formål — den såkaldte „blandingsregel“ — foreslået udskudt til 1. juni 1975. Indtil dette tidspunkt kan lån, når nedennævnte betingelser er opfyldt, fortsat ydes efter de hidtil gældende regler i boligministeriets bekendtgørelse nr. 344 af 30. juni 1970 om realkreditlån i ejendomme til flere formål.

Overgangsreglen er udformet således, at der inden 1. juni 1973 skal være søgt om byggetilladelse, sket anmeldelse til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet, være modtaget endeligt tilsagn om byggelån eller opnået godkendelse af projektforslag med henblik på byggearbejdets gennemførelse med offentlig støtte, for at belåning efter de hidtidige regler kan opnås. For den forholdsvis lille del af byggeriet, der ikke omfattes af bygge Lovgivningens bestemmelser om byggetilladelse og anmeldelse, foreslås det at sidestille tidspunktet for påbegyndelse af byggearbejdet med ansøgning om byggetilladelse.

Svend Jakobsen,
formand.

Orla Møller.

Helle Degn.

Ove Hansen.

Preben Steen Nielsen.

Axel Ivan Pedersen.

Lone Nielsen.

Arne Larsen.

Henning Philipsen,

Bendix.

næstformand.

Clara Munck.

Rohrsted.

A. Chr. Andersen.

Christophersen.

Guldborg.

Dahlgård.

Gudme.